

Aktifte kayıtlı gayrimenkulün üçüncü kişi lehine kefalet nedeniyle icra yoluyla satışının kvk ve kdv açısından değerlendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.05.10.00-2012/KVK-5/1-e/-18
Tarih	19.08.2013

T.C.

AMASYA VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 65771276-2012/KVK-5/1-e/-18

19/08/2013

Konu : Aktifte kayıtlı gayrimenkulün üçüncü kişi lehine kefalet nedeniyle icra yoluyla satışının kvk ve kdv açısından değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; şirketiniz aktifinde 137.500,00TL değerinde kayıtlı gayrimenkulün, ticari ilişkilerinizden dolayı kefil olduğunuz ... Ltd. Şti.'nin alacaklısı banka tarafından icra yoluyla 560.000,00TL bedelle satılarak bankaca alacağına karşılık olarak tahsil edildiği bildirilmiş olup; söz konusu gayrimenkulün aktiften ne şekilde çıkartılacağı, katma değer vergisinin ve resmi muhasebe kayıtlarının ne şekilde olması gerektiği hususlarında Defterdarlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

I- KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5/1-e maddesinde, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları

kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak ve işletmelerin finansal bünyelerini güçlendirmektir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6." bölümünde söz konusu istisnanın uygulanmasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup Tebliğin "5.6.2.4.1" bölümünde,

"İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir.

.....

Bu tür kıymetlerin mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri ise kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir....."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Dolayısıyla, aktifinizde kayıtlı olan taşınmazın şirketiniz borçları karşılığı değil ilişkili olduğunuz şirketin borçlarına verilen kefalet nedeniyle icra yoluyla satıldığından sözü edilen istisnadan faydalanılması mümkün değildir.

Aynı maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde de bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamının kurumlar vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.7.1." bölümünde,

"Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi ile bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Bu istisnadan yararlanacak olan kurumların, bankalara borçları nedeniyle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olmaları gerekmektedir.

İstisnadan, banka borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bu kurumların, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan kefilleri veya bu kurumlar adına ipotek veren kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabileceklerdir.

İstisnaya konu olan kıymetler ise taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarıdır.

Öte yandan, istisnadan yararlanabilecek kazanç, söz konusu kıymetlerin borçlara karşılık olmak üzere, bankalara veya TMSF'ye satışından veya diğer şekilde devrinden sağlanan hasılatın, bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden tutarla sınırlı olacaktır..."

açıklamaları yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizin söz konusu istisna hükmünden yararlanması sadece taşınmazınızın bankalara satışı veya devri durumunda mümkün olup üçüncü kişilere satış yapılması halinde, satıştan elde edilen kazanç bankalara olan borçların tasfiyesinde kullanılsa dahi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde yer alan istisnadan yararlanılabilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, şirketinizle ilişkili şirket konumunda olan ... Ltd. Şti.'nin bankaya olan borçları nedeniyle satılan taşınmazın aktifinizde kayıtlı olan bedelinin gider veya zarar olarak kabul edilmesi mümkün olmayıp söz konusu taşınmazın satış bedelinin ... Ltd. Şti.'den takip edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, gerek bahse konu taşınmazı kefil olduğunuz şirketten satın almanız, gerekse bu şirkete kefil olmanız nedeniyle yapılan işlemlerin, Kurumlar Vergisi Kanununun 17 nci maddesinde düzenlenen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği de tabiidir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler ile 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların vergiye tabi olduğu,

17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı,

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu itibarla, icra yoluyla satışı yapılacak olan gayrimenkulün satış tarihi itibarıyla şirket aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunması halinde satışta istisna kapsamında işlem yapılması mümkün bulunmaktadır. Aksi halde söz konusu taşınmazın satışının KDV den istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026